

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº: 1027781-15.2016.8.26.0100
CLASSE – ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial
REQUERENTE: Banco Bradesco S/A
REQUERIDO: HR Assessoria Aeronáutica Comercial Ltda - Epp

Antonio Brandão Neto, engenheiro civil com registro no CREA-SP, sob nº 060086150-7, Perito nomeado nos autos às fls. **287** do processo supramencionado vem, mui respeitosamente, apresentar à V. Exa., o presente **LAUDO PERICIAL**,

PROC.: 1027781-15.2016.8.26.0100



1

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

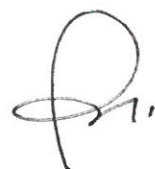
LAUDO PERICIAL 17_010**Sumário**

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO.....	3
OBJETIVO DO LAUDO	3
PRESSUPOSTOS DA PERÍCIA E ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO	3
Pressupostos da perícia	3
Estruturação do trabalho.....	3
VISTORIA	4
Agendamento.....	4
Objetivo	4
Descrição.....	4
Classificação do imóvel	7
Estado de conservação.....	8
LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES.....	8
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	18
Metodologia utilizada	18
Memorial de cálculo.....	22
CONCLUSÃO	35
QUESITOS	36
Requerido.....	36
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	37

Anexos

Anexo I – relatório fotográfico

Anexo II – planta baixa

 2

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO

AÇÃO DE EXECUÇÃO, de autoria de **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira, com sede na "Cidade de Deus", município e comarca de Osasco/SP, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, em face de **HR ASSESSORIA AERONÁUTICA COMERCIAL LTDA – EPP**, pessoa jurídica de direito privado, com o nome fantasia "H.R.LOGÍSTICA", inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.160.407/0001-10, estabelecida na Avenida Rebouças, nº 353, conjunto 42, Cerqueira César, CEP 05401-000, São Paulo/SP e **HÉLIO PEREIRA ROSA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 228.613.788-91, residente e domiciliado na Rua Doutor Tomás Carvalhal, nº 884, apto. 61, Paraíso, CEP 04006-003, São Paulo/SP.

OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o valor do imóvel com base em pesquisas no mercado imobiliário de sua região geoeconômica, apresentado como conclusão, após tratamento dos dados, para fins de avaliação.

PRESSUPOSTOS DA PERÍCIA E ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Pressupostos da perícia

Analisando as peças que compõem os autos, o Perito estruturou o presente trabalho de maneira a estabelecer o valor de mercado do imóvel em avaliação com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica onde se encontra, apresentando a convicção do valor de mercado após levantamento e tratamento de dados.

Estruturação do trabalho

Para a elucidação técnica das questões acima, define o Perito a seguinte metodologia de trabalho:

- VISTORIA
- LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES
- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
- CONCLUSÃO

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

VISTORIA

Agendamento

Tendo recebido a comunicação de sua nomeação como Perito Judicial nesta causa em 28 de julho de 2017, este expert iniciou os trabalhos de estudo dos autos e, em seguida, deu seguimento nos contatos que permitissem seu acesso ao imóvel avaliando.

Pesquisando o endereço telefônico da empresa HR ASSESSORIA AERONÁUTICA COMERCIAL LTDA – EPP, o *expert* conseguiu o número do escritório e entrou em contato, sendo atendido pelo sr. Hélio Pereira Rosa que prontamente agendou data para diligência ao local objeto desta avaliação.

Objetivo

A vistoria teve como objetivo conhecer o imóvel, suas condições de conservação, o edifício em que se encontra, seu entorno, medições para elaboração de plantas baixas (ANEXO II) e fazer registro fotográfico para montagem de relatório com as imagens (ANEXO I).

Descrição

O imóvel está localizado na Av. Rebouças 353, no bairro Cerqueira César, Zona Central da cidade de São Paulo.



É um bairro dotado de toda infra-estrutura urbana, muito bem servido por comércio, serviços e equipamentos culturais, shopping centers, linhas de metrô, ônibus sendo considerado o coração financeiro da cidade de São Paulo, além de complexos hospitalares de grande importância.

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

O Edifício Natalie onde se encontra o conjunto comercial de número 42, tem aproximadamente 40 anos de idade mas apresenta um ótimo estado de conservação. Em seu pavimento térreo tem um café ao lado da entrada do edifício que tem uma portaria com acesso controlado através de catracas e dois elevadores.

O conjunto de número 42 tem 70,94 m² de área privativa mais 43,10 m² de área comum, perfazendo uma área total de 114,04 m², com pé-direito de 3,00 metros. O conjunto também tem duas vagas de estacionamento exclusivas, porém, rotativas e apresenta os seguintes cômodos:

- Sala – 03 un.
- Copa – 02 un.
- Banheiro – 03 un.
- Hall – 01 un.

O conjunto em tela está sendo utilizado pela HR ASSESSORIA AERONÁUTICA COMERCIAL LTDA – EPP, que o utiliza como sua sede.

Detalhando cada um dos cômodos:

- Sala 1

Piso:	Pedra mármore em ótimo estado de conservação
Parede:	Pintura látex sobre massa corrida em bom estado de conservação
Teto:	Pintura látex sobre gesso em bom estado com acabamento lateral em sanca de gesso
Portas:	1 em Madeira envernizada e 1 em madeira envernizada com almofadas em vidro, apresentando bom estado de conservação e funcionamento
Janelas:	Esquadrias de alumínio e vidro, basculante, em bom estado de conservação
Instalações Elétricas:	Em ótimo estado de operação com iluminação embutida no teto e nas sancas

- Sala 2

Piso:	Pedra mármore em ótimo estado de conservação
Parede:	Pintura látex sobre massa corrida em bom estado de conservação
Teto:	Pintura látex sobre gesso em bom estado com acabamento lateral em sanca de gesso
Portas:	1 em Madeira envernizada e 1 em madeira envernizada com almofadas em vidro, apresentando bom estado de conservação e funcionamento
Janelas:	Esquadrias de alumínio e vidro, basculante, em bom estado de conservação
Instalações Elétricas:	Em ótimo estado de operação com iluminação embutida no teto e nas sancas



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

- Sala 3

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Pintura látex sobre massa corrida em bom estado de conservação
 Teto: Pintura látex sobre gesso em bom estado
 Portas: 2 em Madeira envernizada, apresentando bom estado de conservação e funcionamento
 Janelas: Esquadrias de alumínio e vidro, basculante, em bom estado de conservação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação com iluminação embutida no teto

- Hall

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Pintura látex sobre massa corrida em bom estado de conservação
 Teto: Pintura látex sobre gesso em bom estado com acabamento lateral em sanca de gesso
 Porta: Madeira envernizada em bom estado
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação com iluminação embutida no teto e nas sancas

- Copa 1

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Azulejo até o teto em bom estado
 Teto: Pintura látex em bom estado
 Portas: Madeira envernizada em bom estado
 Aparelhos: Pia com tampo em pedra mármore com bom estado de conservação
 Instalações hidráulicas: Ótimo estado de operação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação

- Copa 2

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Azulejo até o teto em bom estado
 Teto: Pintura látex em bom estado
 Aparelhos: Pia com tampo em pedra mármore com bom estado de conservação
 Instalações hidráulicas: Ótimo estado de operação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

- Banheiro 1

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Azulejo até o teto em bom estado
 Teto: Pintura látex em bom estado
 Portas: Madeira envernizada em bom estado
 Janelas: Esquadrias de alumínio e vidro, basculante, em bom estado de conservação
 Aparelhos: Pia e bacia em louça em bom estado de conservação
 Instalações hidráulicas: Ótimo estado de operação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação

- Banheiro 2

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Azulejo até o teto em bom estado
 Teto: Pintura látex em bom estado
 Portas: Madeira envernizada em bom estado
 Janelas: Elemento vazado de vidro translúcido
 Aparelhos: Pia e bacia em louça em bom estado de conservação
 Instalações hidráulicas: Ótimo estado de operação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação

- Banheiro 3

Piso: Pedra mármore em ótimo estado de conservação
 Parede: Azulejo até o teto em bom estado
 Teto: Pintura látex em bom estado
 Portas: Madeira envernizada em bom estado
 Janelas: Esquadrias de alumínio e vidro, basculante, em bom estado de conservação
 Aparelhos: Pia e bacia em louça em bom estado de conservação
 Instalações hidráulicas: Ótimo estado de operação
 Instalações Elétricas: Em ótimo estado de operação

Classificação do imóvel

De acordo com a classificação do documento "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, o imóvel avaliando é:

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CLASSE
Comercial
Serviços/Industrial

GRUPO
Escritório

PADRÃO
Padrão Superior

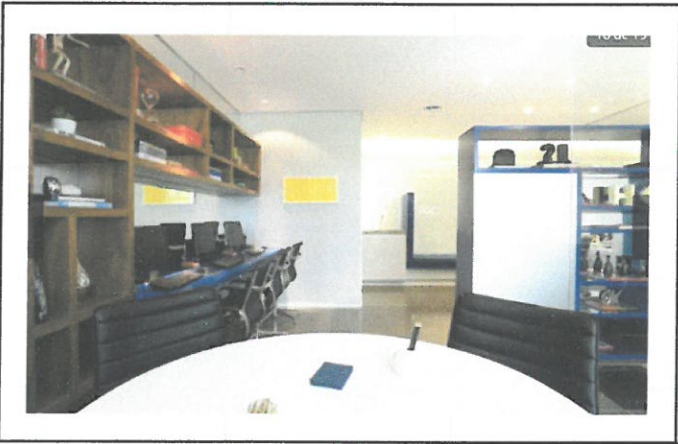
Estado de conservação

Para efeito desta avaliação, consideramos BOM o estado de conservação do imóvel.

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

Foram levantadas ofertas no mercado imobiliário no período de 5 e 8 de setembro de 2017 e procurou-se, para compor o universo amostral a ser utilizado na determinação do valor do imóvel, unidades que tivessem similaridade de localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, entre outros.

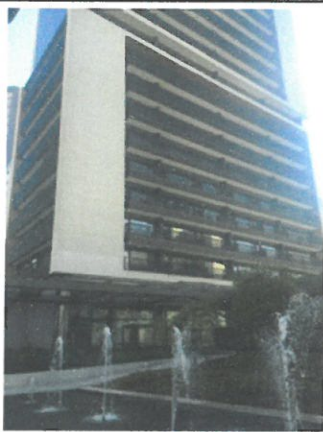
Relaciona-se então, as amostras a seguir:

AM 01	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Haddock Lobo, 131			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	52	650.000,00	12.500,00	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Ncesar Imóveis	97106 9533	SL23EHO
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,05	1,00	1,05	1,10

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 02	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Cristiano Viana, 401			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	44	695.000,00	15.795,45	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.vivareal.com.br		Claudia Avellar	99815 5230	CA1703241
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	0,90	0,95	0,90	1,10

AM 03	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Augusta, 2.550			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	96	700.000,00	7.291,67	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.cirandaimoveis.com.br		Ciranda Imóveis	3549 5799	6640
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 04	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Frei Caneca, 1.212			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	89	748.000,00	8.404,49	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.tecad.com.br		Tecad Condomínio	3133 2100	13549
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	0,90

AM 05	ENDEREÇO			BAIRRO
	Alameda Santos, 1.470			Jd. Paulista
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	100	1.400.000,00	14.000,00	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.sfernandes.com.br		S Fernandes	2729 1211	CJ6417
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,05	1,00	1,05	0,75

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 06	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.073			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	84	1.070.000,00	12.738,10	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.coelhodafonseca.com.br		Coelho da Fonseca	3882 4000	IW606668
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	0,90

AM 07	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.073			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	90	1.020.000,00	11.333,33	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.tecad.com.br		Tecad Condomínio	3133 2100	12639
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	0,90

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 08	ENDEREÇO			BAIRRO
	Alameda Santos, 2.326			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	100	2.400.000,00	24.000,00	4
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.habitacional.com.br		Habitacional	3234 0000	CJ0658
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,10	1,00	1,30

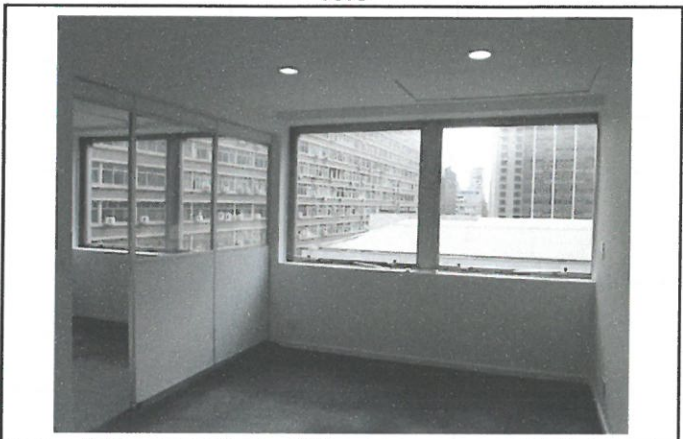
AM 09	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.073			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	60	520.000,00	8.666,67	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		ING Corporate	3286 7273	CJ8936
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,95	1,10	0,90

12

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
 +55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 10	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.001			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	65	780.000,00	12.000,00	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		ING Corporate	3286 7273	CJ8874
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,05	0,95	1,05	0,85

AM 11	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 1.471			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	60	750.000,00	12.500,00	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.besp.com.br		BESP	3627 3200	SP38737
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	0,85

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 12	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 688			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	85	920.000,00	10.823,53	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.besp.com.br		BESP	3627 3200	SP36740
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,95	1,05	0,85

AM 13	ENDEREÇO			BAIRRO
	Al. Santos, 2.224			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	163	1.630.100,00	10.000,61	5
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.besp.com.br		BESP	3627 3200	
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,15	1,00	1,10

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 14	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Augusta, 2.676			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	35	410.000,00	11.714,29	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
0		Conceito	3085 0997	V0081
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	0,95	0,90	0,95	0,90

AM 15	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 575			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	43	490.000,00	11.395,35	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.sfernandes.com.br		SFernandes	2729 1211	CJ1375
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,95	1,05	0,85

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 16	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Rebouças, 353			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	71	680.000,00	9.577,46	2
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
www.sarueimoveis.com.br		Saruê	2429 4030	63802
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,00	1,00	1,00	0,95

AM 17	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Frei Caneca, 558			Consolação
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	37	500.000,00	13.513,51	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		Tania Amorim	3255 1230	SA0066
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	0,85	0,95	0,90	1,10

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 18	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.073			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	85	1.198.000,00	14.094,12	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		Joilma	98566 7881	JR16685
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	0,80

AM 19	ENDEREÇO			BAIRRO
	Av. Paulista, 2.073			Cerqueira César
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	119	1.800.000,00	15.126,05	0
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		SewellImoveis	2063 4259	sewPc3
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	1,10	0,90	1,10	1,10

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

AM 20	ENDEREÇO			BAIRRO
	Rua Mato Grosso, 306			Consolação
	ÁREA ÚTIL	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM
	36	430.000,00	11.944,44	1
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO
		Consulte Imóveis	97592 0041	sala0044
FOTO				
				
FATORES A SEREM TRATADOS				
OFERTA	TRANSP./ACESSIB.	GARAGEM	LOCALIZAÇÃO	IDADE/CONSERVAÇÃO
0,90	0,90	0,95	0,90	1,10

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Metodologia utilizada

O método utilizado para avaliação do imóvel sito à Avenida Rebouças, 353, conjunto 42, Cerqueira César, São Paulo - SP, foi o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, descrito na Norma Brasileira (NBR 14653), onde o processo de avaliação é feito através de comparação com imóveis de características semelhantes. Os valores unitários (R\$/m²) encontrados no espaço amostral utilizado como elemento comparativo são homogeneizados por fatores de ajustes.

Foi utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* para saneamento dos valores amostrais. Para tratamento estatístico destes valores utilizou-se o conceituado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de Student com grau de confiança 80%, de acordo com o disposto na Norma Brasileira.



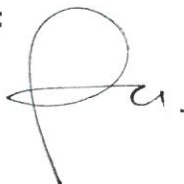
Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Os fatores definidos para homogeneização adotados foram:

F1	Oferta
F2	Transporte e acessibilidade
F3	Garagem
F4	Localização
F5	Idade/conservação

Estes fatores foram determinados utilizando como referência o imóvel objeto desta avaliação.

Para cada unidade escolhida dentro do espaço amostral, foram comparados com o imóvel avaliando, cada um dos fatores acima e a eles atribuídos pesos que, utilizados, homogenizam a amostra:



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 1	Rua Haddock Lobo, 131					
ÁREA (m²)	52,00					
VALOR (R\$)	650.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10
VALOR/m² (R\$)	12.500,00					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 2	Rua Cristiano Viana, 401					
ÁREA (m²)	44,00					
VALOR (R\$)	695.000,00	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10
VALOR/m² (R\$)	15.795,45					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 3	Rua Augusta, 2.550					
ÁREA (m²)	96,00					
VALOR (R\$)	700.000,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
VALOR/m² (R\$)	7.291,67					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 4	Rua Frei Caneca, 1.212					
ÁREA (m²)	89,00					
VALOR (R\$)	748.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90
VALOR/m² (R\$)	8.404,49					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 5	Alameda Santos, 1.470					
ÁREA (m²)	100,00					
VALOR (R\$)	1.400.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	0,75
VALOR/m² (R\$)	14.000,00					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 6	Av. Paulista, 2.073					
ÁREA (m²)	84,00					
VALOR (R\$)	1.070.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90
VALOR/m² (R\$)	12.738,10					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 7	Av. Paulista, 2.073					
ÁREA (m²)	90,00					
VALOR (R\$)	1.020.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90
VALOR/m² (R\$)	11.333,33					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 8	Alameda Santos, 2.326					
ÁREA (m²)	100,00					
VALOR (R\$)	2.400.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,30
VALOR/m² (R\$)	24.000,00					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 9	Av. Paulista, 2.073					
ÁREA (m²)	60,00					
VALOR (R\$)	520.000,00	0,90	1,10	0,95	1,10	0,90
VALOR/m² (R\$)	8.666,67					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 10	Av. Paulista, 2.001					
ÁREA (m²)	65,00					
VALOR (R\$)	780.000,00	0,90	1,05	0,95	1,05 ²⁰	0,85
VALOR/m² (R\$)	12.000,00					

PROC.: 1007781-15.2016.8.26.0100

Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 11	Av. Paulista, 1.471					
ÁREA (m²)	60,00					
VALOR (R\$)	750.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,85
VALOR/m² (R\$)	12.500,00					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 12	Av. Paulista, 688					
ÁREA (m²)	85,00					
VALOR (R\$)	920.000,00	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85
VALOR/m² (R\$)	10.823,53					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 13	Al. Santos, 2.224					
ÁREA (m²)	163,00					
VALOR (R\$)	1.630.100,00	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10
VALOR/m² (R\$)	10.000,61					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 14	Rua Augusta, 2.676					
ÁREA (m²)	35,00					
VALOR (R\$)	410.000,00	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90
VALOR/m² (R\$)	11.714,29					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 15	Av. Paulista, 575					
ÁREA (m²)	43,00					
VALOR (R\$)	490.000,00	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85
VALOR/m² (R\$)	11.395,35					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 16	Av. Rebouças, 353					
ÁREA (m²)	71,00					
VALOR (R\$)	680.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95
VALOR/m² (R\$)	9.577,46					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 17	Rua Frei Caneca, 558					
ÁREA (m²)	37,00					
VALOR (R\$)	500.000,00	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10
VALOR/m² (R\$)	13.513,51					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 18	Av. Paulista, 2.073					
ÁREA (m²)	85,00					
VALOR (R\$)	1.198.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80
VALOR/m² (R\$)	14.094,12					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 19	Av. Paulista, 2.073					
ÁREA (m²)	119,00					
VALOR (R\$)	1.800.000,00	0,90	1,10	0,90	1,10	1,10
VALOR/m² (R\$)	15.126,05					
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5
AMOSTRA 20	Rua Mato Grosso, 306					
ÁREA (m²)	36,00					
VALOR (R\$)	430.000,00	0,90	0,90	0,95	0,90 ²¹	1,10
VALOR/m² (R\$)	11.944,44					

PROC.: 1027781-15.2016.8.26.0100

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Memorial de cálculo

Iniciando o processo de cálculo do valor do m² equivalente que determinará a avaliação do imóvel, foi elaborada a tabela de homogeneização:

IMÓVEL	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² HOMOG.
AM 1	12.500,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	13.643,44
AM 2	15.795,45	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	12.033,06
AM 3	7.291,67	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	4.305,66
AM 4	8.404,49	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	7.413,52
AM 5	14.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	0,75	10.418,63
AM 6	12.738,10	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	11.236,15
AM 7	11.333,33	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	9.997,02
AM 8	24.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00	1,30	30.888,00
AM 9	8.666,67	0,90	1,10	0,95	1,10	0,90	8.069,49
AM 10	12.000,00	0,90	1,05	0,95	1,05	0,85	9.614,90
AM 11	12.500,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,85	10.413,56
AM 12	10.823,53	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.085,23
AM 13	10.000,61	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10	11.385,70
AM 14	11.714,29	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90	7.707,09
AM 15	11.395,35	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.565,21
AM 16	9.577,46	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	8.188,73
AM 17	13.513,51	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10	9.722,74
AM 18	14.094,12	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80	11.050,92
AM 19	15.126,05	0,90	1,10	0,90	1,10	1,10	16.307,55
AM 20	11.944,44	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	9.099,34

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média

$$X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 11.007,30$$

Desvio Padrão

$$S = (((\Sigma(X - Xi)^2)/(n - 1)))^{1/2}$$

$$S = 5.289,27$$

Determinados os valores acima, o passo seguinte é a verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 20 amostras ($n = 20$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,23**.

Analisando a pertinência das 20 amostras consideradas no estudo, tem-se:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CÁLCULO DE "D"			
AMOSTRA	Xi	$D_i = X_i - M / S < 2,23$	PERTINÊNCIA
		$M = 11.007,30$ e $S = 5.289,27$	
AM 1	13.643,44	0,50	SIM
AM 2	12.033,06	0,19	SIM
AM 3	4.305,66	1,27	SIM
AM 4	7.413,52	0,68	SIM
AM 5	10.418,63	0,11	SIM
AM 6	11.236,15	0,04	SIM
AM 7	9.997,02	0,19	SIM
AM 8	30.888,00	3,76	NÃO
AM 9	8.069,49	0,56	SIM
AM 10	9.614,90	0,26	SIM
AM 11	10.413,56	0,11	SIM
AM 12	9.085,23	0,36	SIM
AM 13	11.385,70	0,07	SIM
AM 14	7.707,09	0,62	SIM
AM 15	9.565,21	0,27	SIM
AM 16	8.188,73	0,53	SIM
AM 17	9.722,74	0,24	SIM
AM 18	11.050,92	0,01	SIM
AM 19	16.307,55	1,00	SIM
AM 20	9.099,34	0,36	SIM

Como há uma amostra que não atende o parâmetro do Valor Crítico (VC), deverá ser reestudado o universo amostral, saneado, sem a amostra 8.

Retoma-se então, o estudo, com a montagem de uma nova tabela de homogeneização, agora com 19 elementos:



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 1	12.500,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	13.643,44
AM 2	15.795,45	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	12.033,06
AM 3	7.291,67	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	4.305,66
AM 4	8.404,49	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	7.413,52
AM 5	14.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	0,75	10.418,63
AM 6	12.738,10	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	11.236,15
AM 7	11.333,33	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	9.997,02
AM 9	8.666,67	0,90	1,10	0,95	1,10	0,90	8.069,49
AM 10	12.000,00	0,90	1,05	0,95	1,05	0,85	9.614,90
AM 11	12.500,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,85	10.413,56
AM 12	10.823,53	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.085,23
AM 13	10.000,61	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10	11.385,70
AM 14	11.714,29	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90	7.707,09
AM 15	11.395,35	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.565,21
AM 16	9.577,46	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	8.188,73
AM 17	13.513,51	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10	9.722,74
AM 18	14.094,12	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80	11.050,92
AM 19	15.126,05	0,90	1,10	0,90	1,10	1,10	16.307,55
AM 20	11.944,44	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	9.099,34

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média $X = \sum (Xi) / n$

X = 9.960,94

Desvio Padrão $S = (((\sum (X - Xi)^2) / (n - 1)))^{1/2}$

S = 2.465,61

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$d = (|Xi - X|) / S < VC$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	$d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 19 amostras ($n = 19$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,21**.

Analisando a pertinência das, agora, 19 amostras consideradas, tem-se:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CÁLCULO DE "D"			
AMOSTRA	Xi	$D_i = X_i - M / S < 2,21$	PERTINÊNCIA
		$M = 9.960,94$ e $S = 2.465,61$	
AM 1	13.643,44	1,49	SIM
AM 2	12.033,06	0,84	SIM
AM 3	4.305,66	2,29	NÃO
AM 4	7.413,52	1,03	SIM
AM 5	10.418,63	0,19	SIM
AM 6	11.236,15	0,52	SIM
AM 7	9.997,02	0,01	SIM
AM 9	8.069,49	0,77	SIM
AM 10	9.614,90	0,14	SIM
AM 11	10.413,56	0,18	SIM
AM 12	9.085,23	0,36	SIM
AM 13	11.385,70	0,58	SIM
AM 14	7.707,09	0,91	SIM
AM 15	9.565,21	0,16	SIM
AM 16	8.188,73	0,72	SIM
AM 17	9.722,74	0,10	SIM
AM 18	11.050,92	0,44	SIM
AM 19	16.307,55	2,57	NÃO
AM 20	9.099,34	0,35	SIM

Aparecem duas amostra que não atendem ao parâmetro do Valor Crítico (VC), revisa-se, portanto, o universo amostral, agora, sem as amostras 3 e 19.

Retoma-se então, o estudo, com a montagem de uma nova tabela de homogeneização, agora com 17 elementos:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 1	12.500,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,10	13.643,44
AM 2	15.795,45	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	12.033,06
AM 4	8.404,49	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	7.413,52
AM 5	14.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	0,75	10.418,63
AM 6	12.738,10	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	11.236,15
AM 7	11.333,33	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	9.997,02
AM 9	8.666,67	0,90	1,10	0,95	1,10	0,90	8.069,49
AM 10	12.000,00	0,90	1,05	0,95	1,05	0,85	9.614,90
AM 11	12.500,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,85	10.413,56
AM 12	10.823,53	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.085,23
AM 13	10.000,61	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10	11.385,70
AM 14	11.714,29	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90	7.707,09
AM 15	11.395,35	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.565,21
AM 16	9.577,46	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	8.188,73
AM 17	13.513,51	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10	9.722,74
AM 18	14.094,12	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80	11.050,92
AM 20	11.944,44	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	9.099,34

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média $X = \sum (Xi) / n$

X = 9.920,28

Desvio Padrão $S = (((\sum (X - Xi)^2) / (n - 1))^{1/2})$

S = 1.508,15

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|) / S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão,
	$d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 18 amostras ($n = 17$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,17**.

Analisando a pertinência, tem-se:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CÁLCULO DE "D"			
AMOSTRA	Xi	$D_i = X_i - M / S < 2,17$	PERTINÊNCIA
		$M = 9.920,28$ e $S = 1.508,15$	
AM 1	13.643,44	2,47	NÃO
AM 2	12.033,06	1,40	SIM
AM 4	7.413,52	1,66	SIM
AM 5	10.418,63	0,33	SIM
AM 6	11.236,15	0,87	SIM
AM 7	9.997,02	0,05	SIM
AM 9	8.069,49	1,23	SIM
AM 10	9.614,90	0,20	SIM
AM 11	10.413,56	0,33	SIM
AM 12	9.085,23	0,55	SIM
AM 13	11.385,70	0,97	SIM
AM 14	7.707,09	1,47	SIM
AM 15	9.565,21	0,24	SIM
AM 16	8.188,73	1,15	SIM
AM 17	9.722,74	0,13	SIM
AM 18	11.050,92	0,75	SIM
AM 20	9.099,34	0,54	SIM

Mais uma vez encontramos um elemento que não atende ao parâmetro do Valor Crítico (VC), revisa-se, portanto, o universo amostral, agora, sem a amostra 1.

Retoma-se então, o estudo, com a montagem de uma nova tabela de homogeneização, agora com 16 elementos:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

IMÓVEL	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m² HOMOG.
AM 2	15.795,45	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	12.033,06
AM 4	8.404,49	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	7.413,52
AM 5	14.000,00	0,90	1,05	1,00	1,05	0,75	10.418,63
AM 6	12.738,10	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	11.236,15
AM 7	11.333,33	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	9.997,02
AM 9	8.666,67	0,90	1,10	0,95	1,10	0,90	8.069,49
AM 10	12.000,00	0,90	1,05	0,95	1,05	0,85	9.614,90
AM 11	12.500,00	0,90	1,10	0,90	1,10	0,85	10.413,56
AM 12	10.823,53	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.085,23
AM 13	10.000,61	0,90	1,00	1,15	1,00	1,10	11.385,70
AM 14	11.714,29	0,90	0,95	0,90	0,95	0,90	7.707,09
AM 15	11.395,35	0,90	1,10	0,95	1,05	0,85	9.565,21
AM 16	9.577,46	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	8.188,73
AM 17	13.513,51	0,90	0,85	0,95	0,90	1,10	9.722,74
AM 18	14.094,12	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80	11.050,92
AM 20	11.944,44	0,90	0,90	0,95	0,90	1,10	9.099,34

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média $X = \sum (Xi) / n$

X = 9.687,58

Desvio Padrão $S = (((\sum (X - Xi)^2) / (n - 1)))^{1/2}$

S = 1.224,48

Novamente verificam-se os valores pelo Critério Excludente de Chauvenet que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

d = (|Xi - X|) / S < VC

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, $d_{\max} / \sigma$
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 16 amostras ($n = 16$), o valor encontrado para VC, através de interpolação de valores foi **2,15**.

Analisando a pertinência, tem-se:



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

CÁLCULO DE "D"			
AMOSTRA	Xi	$D_i = X_i - M / S < 2,15$	PERTINÊNCIA
		$M = 9.687,58$ e $S = 1.224,48$	
AM 2	12.033,06	1,92	SIM
AM 4	7.413,52	1,86	SIM
AM 5	10.418,63	0,60	SIM
AM 6	11.236,15	1,26	SIM
AM 7	9.997,02	0,25	SIM
AM 9	8.069,49	1,32	SIM
AM 10	9.614,90	0,06	SIM
AM 11	10.413,56	0,59	SIM
AM 12	9.085,23	0,49	SIM
AM 13	11.385,70	1,39	SIM
AM 14	7.707,09	1,62	SIM
AM 15	9.565,21	0,10	SIM
AM 16	8.188,73	1,22	SIM
AM 17	9.722,74	0,03	SIM
AM 18	11.050,92	1,11	SIM
AM 20	9.099,34	0,48	SIM

Definidas todas as amostras como pertinentes e, portanto, válidas para o presente trabalho de avaliação, há que se calcular, na sequência, a amplitude do intervalo de confiança, cujos limites (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais um valor tem, teoricamente, 90% de chances de se encontrar.

São determinados pelas seguintes equações:

$$Li = (X - (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = (X + (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

O valor de " t_c " é encontrado na Tabela de Percentis de Distribuição t de Student, abaixo:

Unicaudal	75,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	97,50%	99,00%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	90,00%	95,00%	98,00%	99,00%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97
18	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,10	2,55	2,88	3,20	3,61	3,92
19	0,69	0,86	1,07	1,33	1,73	2,09	2,54	2,86	3,17	3,58	3,88
20	0,69	0,86	1,06	1,33	1,73	2,09	2,53	2,85	3,15	3,55	3,85
21	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,08	2,52	2,83	3,14	3,53	3,82
22	0,69	0,86	1,06	1,32	1,72	2,07	2,51	2,82	3,12	3,51	3,79
23	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,07	2,50	2,81	3,10	3,49	3,77
24	0,69	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,80	3,09	3,47	3,75
25	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,49	2,79	3,08	3,45	3,73
26	0,68	0,86	1,06	1,32	1,71	2,06	2,48	2,78	3,07	3,44	3,71
27	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,77	3,06	3,42	3,69
28	0,68	0,86	1,06	1,31	1,70	2,05	2,47	2,76	3,05	3,41	3,67
29	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,05	2,46	2,76	3,04	3,40	3,66
30	0,68	0,85	1,06	1,31	1,70	2,04	2,46	2,75	3,03	3,39	3,65
40	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,02	2,42	2,70	2,97	3,31	3,55
50	0,68	0,85	1,05	1,30	1,68	2,01	2,40	2,68	2,94	3,26	3,50
60	0,68	0,85	1,05	1,30	1,67	2,00	2,39	2,66	2,92	3,23	3,46
80	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,99	2,37	2,64	2,89	3,20	3,42
100	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,63	2,87	3,17	3,39
120	0,68	0,85	1,04	1,29	1,66	1,98	2,36	2,62	2,86	3,16	3,37
∞	0,67	0,84	1,04	1,28	1,65	1,96	2,33	2,58	2,81	3,09	3,29

Buscando na tabela 80% de confiança e 15 (n-1) graus de liberdade, obtém-se o valor $t_c = \mathbf{1,75}$.



Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Aplicando-o nas fórmulas de cálculo de Li e Ls , encontram-se os valores:

$$Li = (9.687,58 - (1,75 * 1.224,48 / ((16 - 1)^{1/2})))$$

$$Li = 9.134,30$$

$$Ls = (9.687,58 + (1,75 * 1.224,48 / ((16 - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = 10.240,86$$

Calculados os limites inferior e superior do intervalo de confiança, calculamos que o valor do m^2 a ser considerado, estará compreendido no intervalo abaixo, ou seja:

R\$ 9.134,30

<<< Campo de arbítrio <<<

R\$ 10.240,86

CONCLUSÃO

Pelas informações levantadas, vistoria realizada e minuciosa análise de todos os elementos constantes do presente Laudo levam este Perito a sugerir o valor de mercado do m^2 do imóvel em tela em **R\$ 10.240,86** e, considerando a área do imóvel de **70,94 m²**, o valor total é de **R\$ 726.486,49 (setecentos e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e quarenta e nove centavos).**

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

QUESITOS

Requerido

1. Quais são os contratos que estão sendo questionados nos Autos? Qual o valor de cada contrato?
2. Com relação aos contratos, o valor liberado como crédito para o Réu é igual ao valor total financiado? Se a resposta for negativa, deverá o Sr(a) Perito(a) descrever quais são estas diferenças encontradas, constando histórico e valor.
3. Foi cobrado valor referente a tarifas? O Sr(a) Perito(a) pode identificá-la? O que se refere tal cobrança? Qual foi o valor cobrado?
4. Ocorreu a cobrança de juros capitalizados nos contratos? Quando ocorre a capitalização de juros?
5. Qual foi a taxas de juros praticadas nos contratos? Estão de acordo com as taxas médias de mercado? As taxas cobradas pelo Banco são consideradas abusivas? Caso seja negativa a resposta, deverá o Sr(a) Perito(a) justificar a resposta de forma técnica.
6. Ocorreu bloqueio via Bacen-Jud? Quais foram os valores bloqueados e em que data?
7. Queira o Sr(a) Perito(a) informar se houve bloqueios de bens nos Autos? Quais foram? Qual o valor dos bens?
8. Os juros empregados na sua forma composta aumentam o custo do empréstimo? Por que?
9. Há diferença de resultado matemático entre a cobrança de juros lineares e juros capitalizados mensalmente? Favor demonstrar.
10. Foi cobrada a taxa de Comissão de Permanência? O banco informa no contrato o quantum desta taxa e sua periodicidade? Houve duplicidade de cobrança de juros com comissão de permanência?
11. Queira o Sr(a) Perito(a) elaborar cálculo dos contratos, de acordo com os seguintes parâmetros:
 - a. Excluir a capitalização de juros;
 - b. Aplicar a taxa média de mercado, ou a menor praticada pelo Banco;
 - c. Excluir do valor total financiado o valor referente a tarifas não identificadas ou de difícil entendimento, de acordo com o descrito no quesito nº 3 e outros débitos;
 - d. No cálculo deverá ser compensado os valores pagos das prestações nas respectivas datas de pagamento;
 - e. Deverá ser apurado o valor credor ou devedor até a data da presente ação, após à correção monetária deverá ser utilizado o índice do INPC até a data da perícia.
 - f. Os valores bloqueados judicialmente deverão ser compensados com os valores - se houveram - devedores pelo Réu.
12. Reservamos o direito de elaborar novos quesitos, se necessários.



Engº Antonio Brandão Neto

Perícia Judicial

Av. Vereador José Diniz, 3.205 – ap. 24 – CEP: 04603-002 – Campo Belo – São Paulo – SP
+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

Os quesitos apresentados pelo requerido foram transcritos por este Perito, porém, por não se tratar de matéria de sua especialização, não foram respondidos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial.

Impresso em 37 (trinta e sete) folhas escritas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Coloco-me à inteira disposição deste Juízo, termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 23 de setembro de 2017.



Engº Antonio Brandão Neto

CREA-SP nº 060086150-7

Perito Judicial